



# Immobilier de l'État : quoi vendre, pourquoi, comment

<b>1. ÉTATS DES LIEUX : UNE SITUATION COMPLEXE</b> .....	<b>19</b>
1.1 Le patrimoine introuvable.....	19
1.2 La gestion impossible .....	22
<b>2. UNE SITUATION ABORDÉE EN ORDRE DISPERSÉ</b> .....	<b>25</b>
2.1 Loués soient ceux qui vendent : les missions de l'État (MRAI et MAINH) .....	25
2.2 Les structures : ravalement de façade ou reconstruction ?.....	31
<b>3. LE CHOIX D'UNE LOGIQUE UNIFIÉE</b> .....	<b>43</b>
3.1 Deux États exemplaires.....	43
3.2 Deux entreprises modèles .....	49
<b>4. PRÉCONISATIONS DU GROUPE</b> .....	<b>57</b>
Préconisations concernant l'immobilier de bureaux .....	57
Préconisations concernant les équipements publics.....	70
Préconisations concernant l'immobilier de logement.....	80
Préconisations concernant les monuments historiques.....	83



## PRINCIPALES PROPOSITIONS

### L'IMMOBILIER DE BUREAUX : ne pas laisser passer la chance de la LOLF et créer un foncière cotée

- **Proposition n° 1** : Actionner les leviers offerts par la LOLF afin de faire de l'immobilier un objectif à part entière.
  - Inscrire la fonction immobilière au nombre des objectifs des projets annuels de performance (PAP) soumis à évaluation parlementaire.
  - Faire des aspects immobiliers des critères d'évaluation à part entière des secrétaires généraux par leur « ministre-manager ».
- **Proposition n° 2** : créer une Foncière cotée susceptible de gérer plus efficacement et/ou vendre les actifs immobiliers.

### LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : optimiser le levier des PPP

- **Proposition n° 3** : Simplifier les mécanismes des partenariats public-privé afin de les rendre plus opérationnels.
  - Unifier les types de contrats requis dans le cadre des partenariats public-privé.
  - Autoriser clairement le crédit-bail sur le domaine public.
  - Élargir les critères actuels de recours au PPP.
  - Réformer l'occupation du domaine public.
  - Optimiser la cession « Dailly » dans le cadre PPP.

### L'IMMOBILIER DE LOGEMENT : l'attribution directe comme action d'urgence

- **Proposition n° 4** : Voter une loi instituant, en substitution possible à l'appel d'offres ou à la procédure de gré à gré, un mécanisme d'attribution directe des terrains concernés à des acteurs, incluant une décote du prix contre un engagement de construire.

### LES MONUMENTS HISTORIQUES : élargir le recours au PPP

- **Proposition n° 5** : Assouplir les conditions du recours au PPP, dans les mêmes termes que pour les équipements publics, afin de permettre une optimisation de la gestion de certains éléments du patrimoine historique et culturel de l'État et des collectivités locales, ainsi que le financement par le secteur privé des travaux de restauration ou d'accueil du public.

INSTITUT  
MONTAIGNE

